

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



Objektnummer LI2023-30

## **Aachen / Walheim - Vollständig Renovierte Erdgeschoss-Wohnung mit Terrasse und Garten**

### **Eckdaten**

#### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

#### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

#### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

<b>Wohnfläche</b>	<b>91,5 m<sup>2</sup></b>
<b>Anzahl Zimmer</b>	<b>3,0</b>
<b>Anzahl Schlafzimmer</b>	<b>2,0</b>
<b>Anzahl Badezimmer</b>	<b>1,0</b>
<b>Gäste-WC</b>	<b>1,0</b>
<b>Anzahl Terrassen</b>	<b>1,0</b>
<b>Baujahr</b>	<b>1972</b>
<b>Zustand</b>	<b>MODERNISIERT</b>
<b>Heizungsart</b>	<b>Zentral</b>
<b>Befuerung</b>	<b>Gas</b>
<b>Unterkellert</b>	<b>Keller</b>

## **Energieausweis**

<b>Energieausweistyp</b>	<b>Bedarfsausweis</b>
<b>Gültig bis</b>	<b>19.07.2033</b>
<b>Energiebedarf</b>	<b>146.10 kWh/(m<sup>2</sup>*a)</b>
<b>Energieträger</b>	<b>GAS</b>
<b>Energieeffizienzklasse</b>	<b>E</b>
<b>Jahrgang des Energieausweises</b>	<b>2014</b>

## **Objektbeschreibung**

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

## Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

### **Lage**

*Seit 1972 ist Walheim, das früher eine eigenständige Gemeinde war, Teil der Stadt Aachen. Es ist der größte Ort im Stadtbezirk Kornelimünster/Walheim und beherbergt etwa 3300 Einwohner. Mit einer Vielzahl von Geschäften fungiert es als kleines Subzentrum im südlichen Teil von Aachen.*

*Zusätzlich zu einem Kindergarten und einer Grundschule bietet Walheim auch eine Apotheke, Optiker, Banken, Lebensmittelgeschäfte, Bäckereien, Allgemeinmediziner, Zahnärzte, Physiotherapiezentren, Sportstudios, Sportvereine, mehrere Restaurants und mehr.*

*Die belgische Grenze ist nur 3 km entfernt. Größere Ortschaften in der Nähe sind Brand (5 km) und Roetgen (10 km).*

*Das Zentrum von Aachen kann sicher mit dem Fahrrad über den Vennbahnweg erreicht werden. Es gibt auch verschiedene Buslinien, die direkt dorthin oder zu den etwa 10 km entfernten Bahnhöfen Rothe Erde oder Aachen Hbf führen.*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

## **Objektbeschreibung**

*Nach einer umfangreichen Modernisierung im Jahre 2023 dürfen wir Ihnen hier eine tolle 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage des gefragten Aachener Stadtteils Walheim präsentieren.*

*Die moderne Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines 3-Familienhauses, welches 1972 erbaut wurde.*

*Auf rund 91,49m<sup>2</sup> Wohnfläche verteilen sich zwei Schlafzimmer, ein lichtdurchflutetes Wohnzimmer sowie eine gut geschnittene Küche mit Abstellraum. Sowohl die Küche als auch das Wohn-Esszimmer verfügen über einen Austritt auf die großzügig geschnittene Terrasse mit angrenzenden Garten.*

*Ein modernes, deckenhoch gefliestes Badezimmer mit bodentiefer Dusche sowie ein separates Gäste-WC runden das Angebot ab.*

*Die gesamte Wohnung wurde mit einem hochwertigem Vinylboden versehen, zusätzlich wurden sämtliche Wände professionell durch einen Maler aufbereitet.*

*Alle Fenster sowie Rolläden dieser Wohnung wurden im Jahr 2023 ausgetauscht.*

*Hinter dem Haus befindet sich zudem 3 Garagen, welche separat erworben werden können.*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

## **Ausstattung**

*| 91,49m<sup>2</sup> Wohnfläche*

*| Fenster & Rolläden aus dem Jahr 2023*

*| 2 Schlafzimmer*

*| 249,36€ Hausgeld*

*| Terrasse & Garten mit Südwest-Ausrichtung*

*| Modernes Badezimmer mit bodentiefer Dusche*

*| Gäste-WC*

*| optional Garage*

*| großer Kellerraum*

*| eigener Waschmaschinen-Anschluss im Keller*

## **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

## **Telefon Zentrale**

02401 6066595

## **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

## **Sonstiges**

*Wir freuen uns über Ihre Kontaktaufnahme!*

*Sie möchten Ihre Immobilie verkaufen?*

*Kostenlose Immobilienbewertung ganz einfach online unter :  
<https://www.luxenimmobilien.de/wertgutachten-luxen-immobilien>*

*Gerne bewerten wir Ihre Immobilie professionell und kostenfrei - Sprechen Sie uns einfach an.*

*Wir haben einen entgeltpflichtigen Maklervertrag über den gleichen Provisionssatz mit dem Verkäufer/in abgeschlossen (Maklervertrag mit beiden Seiten gem. §656 c BGB).*

*Die Courtage in Höhe von 3,57%(inkl.MwSt.) auf den Kaufpreis ist mit dem Zustandekommen des Kaufvertrages (notarieller Vertragsabschluss) verdient und fällig.*

*Wir weisen darauf hin, dass der Geschäftsführer der Firma Luxen Immobilien ebenfalls Miteigentümer dieser Immobilie ist.*

*Weitergabe dieses Exposé's an Dritte ohne unsere Zustimmung löst gegebenenfalls Courtage- bzw. Schadensersatzansprüche aus.*

*Da wir Objektangaben nicht selbst ermitteln, übernehmen wir hierfür kein Gewähr. Alle Angaben beruhen auf Auskünfte dritter, daher kann für die Richtigkeit, Vollständigkeit sowie Aktualität keine Haftung übernommen werden.*

### **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

### **Telefon Zentrale**

02401 6066595

### **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

[luxen@luxenimmobilien.de](mailto:luxen@luxenimmobilien.de)

## Telefon Zentrale

02401 6066595

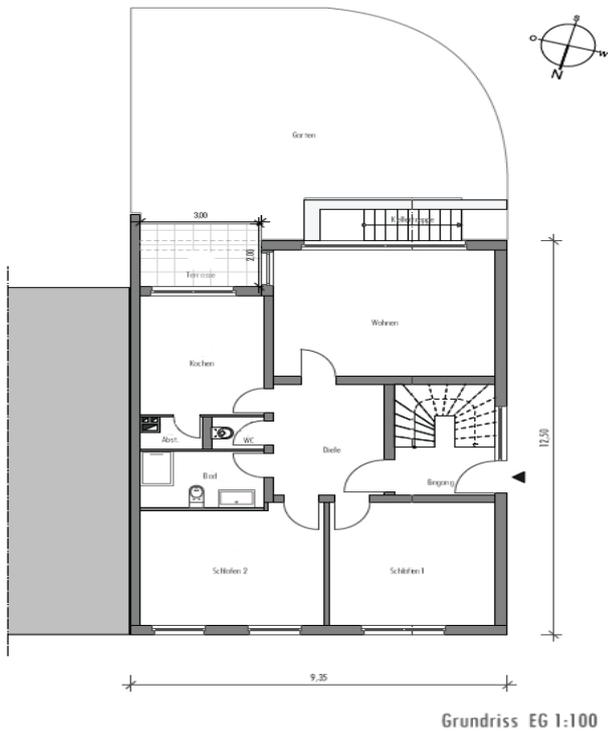
## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio



## Email

luxen@luxenimmobilien.de

## Telefon Zentrale

02401 6066595

## Mobil

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)

# Luxen Immobilien

Ihr Partner für Immobilien in der Euregio

## **Email**

luxen@luxenimmobilien.de

## **Telefon Zentrale**

02401 6066595

## **Mobil**

0151 2255 5550

[Online ansehen](#)